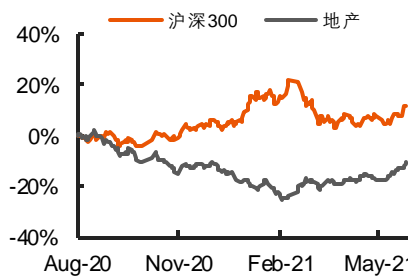


## 城市草根调研系列报告之十一：苏州篇

## 严调控下楼市平稳，房贷收紧影响渐显

## 中性（维持）

行情走势图



## 相关研究报告

《城市草根调研系列报告之十：成都篇\*五月楼市略有降温，后续或以稳为主》  
2019-05-28

《城市草根调研系列报告之九：南京篇\*节后楼市回温，2019 或好于 2018》  
2019-03-25

《城市草根调研系列报告之八：杭州篇\*市场回归理性，预期正起变化》  
2018-11-05

《城市草根调研系列报告之七：厦门篇\*严调控量缩价调，市场信心有待恢复》  
2018-09-02

## 证券分析师

**杨侃** 投资咨询资格编号  
S1060514080002  
0755-22621493  
yangkan034@pingan.com.cn

## 研究助理

**王懂扬** 一般从业资格编号  
S1060120070024  
wangdongyang339@pingan.com.cn



- **房价涨幅收窄，2021H1 成交放量：**2015-2016 年苏州楼市进入快速上行通道，2016 年末销售均价较 2015 年初增长约 83.3%。但苏州在调控政策上“先人一步”，最早于 2016 年 10 月出台严格的限购限贷政策，接连调控后房价涨幅明显收窄，2017 年以来楼市整体运行平稳。经历 4 年盘整后，2021H1 成交有所放量，全市累计销售面积同比增长 19.2%，较 2019 年同期增长 20.2%。分片区看，吴江区、吴中区为供应及成交主力，近 5 年 2 区合计供应面积、销售面积约占全市区的 50%。板块热度方面，各片区楼市冷热不均，工业园区、高新区的狮山、科技城为热点板块，其中园区奥体板块为近年新晋热门。
- **2020 年以来商品房供应稳中有升，土拍制度为房企留有收益空间：**2020 年全市商品房批准预售面积明显放量，带动市区销供比近年首次回落至 1 以下。当前全市库存面积及出清周期整体健康，2021H1 末商品房可售面积 1150 万平米，出清周期约 12.9 个月，较上年末下降 2.75 个月。苏州 2021 年住宅用地计划供应面积同比增长 9.9%，首批集中供地共出让 32 宗地块，约占全年供地计划的 40.3%；出让规则沿用“一次报价”制度，土地溢价率控制在 15% 以内，为房企留有收益空间，其中 14 宗宅地进入一次报价区间，整体热度较高，预计后续土拍制度有望持续完善。
- **城市基本面向好，产业人口为楼市有力支撑：**苏州位于紧邻上海的长三角核心区域，可与上海实现同城生活，经济发展亦受上海带动明显，吸引诸多高校毕业生等外来人口前来筑巢，人口持续净流入，带来源源不断的购房刚性需求。同时苏州 GDP 位于全省第一、全国前列，“藏富于民”人均购房能力较强；从房价收入比看，2019 年苏州房价收入比远低于全国及长三角一二线城市，侧面反映当前房价尚不存在明显泡沫。
- **开发商及楼盘调研小结：**1) 5-6 月房贷利率快速上行，已对成交有所压制，非热门板块楼盘蓄客、去化承压；2) 除园区价格倒挂盘，其余楼盘较难实现开盘即售罄，板块分化明显；3) 首批供地热度较高，“一次报价”制度仍允许马甲竞拍，后续土拍制度或进一步完善。
- **风险提示：**1) 调控政策持续从严，若调控力度超预期，或带来楼市下行风险；2) 若后续土拍维持较高热度，或存在土地出让限制性条件增多可能，加剧房企拿地难度；3) 行业金融监管力度超预期风险，热点城市房贷利率存在进一步上行压力。

# 正文目录

前言 .....	5
<b>一、 近四年成交平稳，2021H1 片区冷热不均 .....</b>	<b>5</b>
1.1 房价涨幅明显收窄，2021H1 成交有所放量 .....	5
1.2 苏州“四限”政策严格，调控“先人一步” .....	7
1.3 片区冷热不均，板块分化显著 .....	8
<b>二、 供应稳中有升，土拍制度相对合理 .....</b>	<b>11</b>
2.1 全市商品房供应稳中有升，2021H1 市区销供比有所抬头 .....	11
2.2 首批集中供地热度较高，竞价规则为房企留有收益空间 .....	12
<b>三、 城市基本面向好，产业人口为楼市有力支撑 .....</b>	<b>15</b>
3.1 位于长三角都市圈核心区，人口虹吸效应保障住房购买力 .....	15
3.2 产业经济发达，房价收入比良好 .....	16
<b>四、 典型楼盘情况 .....</b>	<b>18</b>
4.1 吴江区：旭辉吴门里 .....	18
4.2 姑苏区：同文华庭 .....	19
4.3 中海明耀华庭 .....	20
<b>五、 风险提示 .....</b>	<b>20</b>

## 图表目录

图表 1	2021H1 东部销售面积累计同比居全国前列	5
图表 2	2021Q2 全国单月销售增速大幅放缓	5
图表 3	苏州 2014 年以来商品住宅销售价格	5
图表 4	苏州历年商品房累计销售面积及同比	6
图表 5	苏州商品房累计销售金额及同比	6
图表 6	2021Q2 苏州房贷利率快速上行	7
图表 7	2021H1 苏州市区成交结构（按面积划分）	7
图表 8	2021H1 苏州市区成交结构（按总价划分）	7
图表 9	苏州现行限购、限贷与限售政策	8
图表 10	苏州市区各区商品住宅 2016-2021H1 批准上市套数	9
图表 11	苏州市区各区商品住宅 2016-2021H1 批准上市面积	9
图表 12	苏州市区各区商品住宅 2016-2021H1 销售套数	9
图表 13	苏州市区各区商品住宅 2016-2021H1 销售面积	10
图表 14	苏州市区各区商品住宅销售价格(截至 2021H1)	11
图表 15	苏州市区各区商品住宅可售面积及出清周期（截至 2021H1）	11
图表 16	苏州 2015-2020 年商品房批准预售面积	11
图表 17	苏州 2015-2021H1 商品房可售面积及出清周期变化	12
图表 18	苏州市区六区 2017-2021H1 商品住宅销供比	12
图表 19	苏州首批集中供地地块（按性质划分）	13
图表 20	苏州首批供地涉宅用地（按地域划分）	13
图表 21	苏州首批集中供地部分地块出让限制性要求	13
图表 22	苏州首批集中供地部分地块出让情况	14
图表 23	苏州处以“上海”为核心的长三角中心区域	16
图表 24	苏州 2010-2018 年小学生人数增速全省第一	16
图表 25	江苏省各市外来人口（2019）	16
图表 26	江苏省各市 2014-2019 年年均户籍增量人口	16
图表 27	各市 GDP 于江苏省 GDP 占比（2020）	17
图表 28	苏州 GDP 结构（2019）	17
图表 29	苏州近年 GDP 及同比增速	17
图表 30	苏州 GDP 全国城市排名	17
图表 31	江苏省各市人均可支配收入（2020）	18
图表 32	全国及长三角主要城市房价收入比（2019）	18
图表 33	旭辉吴门里区位	19

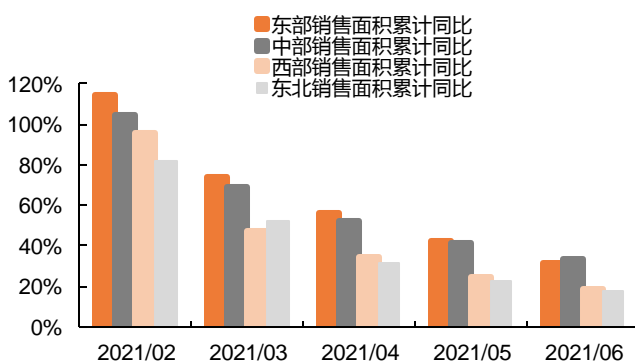
---

图表 34	旭辉吴门里售楼处 .....	19
图表 35	同文华庭楼盘位置 .....	19
图表 36	同文华庭售楼处沙盘 .....	19
图表 37	中海明耀华庭位置 .....	20
图表 38	中海明耀华庭在建中 .....	20

## 前言

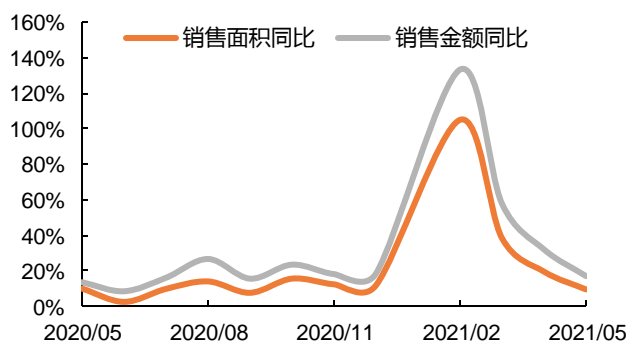
2021年上半年全国楼市延续分化，长三角、珠三角为代表的东部区域销售增速（2021H1东部累计销售面积同比增长31%）远高于全国同期增速（27.7%）。随着按揭逐步收紧、房贷利率上行，2021Q2以来部分区域楼市逐步降温，全国销售增速逐步放缓。那么此前楼市表现较好的长三角区域市场如何？为更好地了解楼市实际情况，近期我们实地走访了苏州、宁波、嘉兴等地开发商及楼盘，本报告以苏州为典型剖析其未来楼市走向。

图表1 2021H1 东部销售面积累计同比居全国前列



资料来源：国家统计局，平安证券研究所

图表2 2021Q2 全国单月销售增速大幅放缓



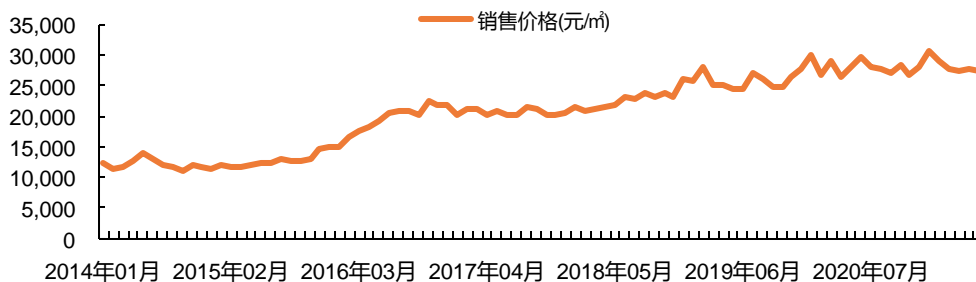
资料来源：国家统计局，平安证券研究所

## 一、近四年成交平稳，2021H1 片区冷热不均

### 1.1 房价涨幅明显收窄，2021H1 成交有所放量

2015-2016年苏州楼市进入快速上行通道，接连调控后房价涨幅明显收窄：苏州楼市于2015-2016年步入房价快速上行通道，2016年末销售均价较2015年初增长约83.3%。但苏州在调控政策上“先人一步”，最早于2016年10月出台较为严格的限购限贷政策，遏制房价过快上涨势头，而后历经多次调控加码，房价进入窄幅波动、缓慢向上通道。

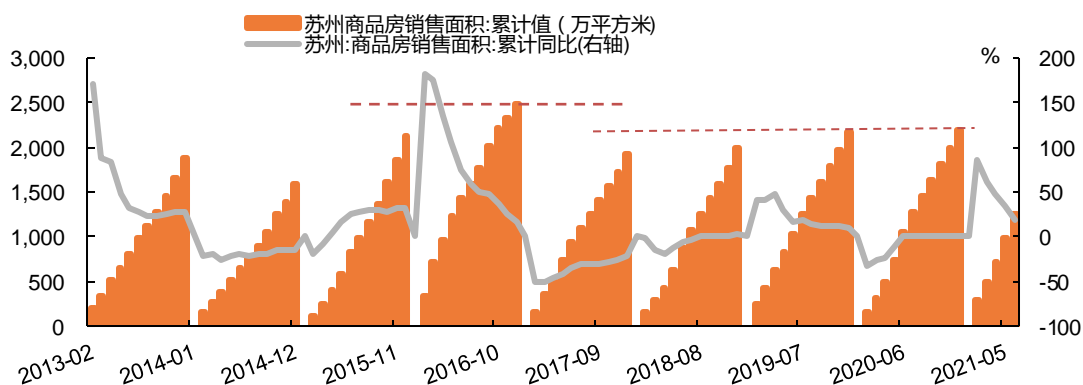
图表3 苏州 2014年以来商品住宅销售价格



资料来源：中指院，平安证券研究所

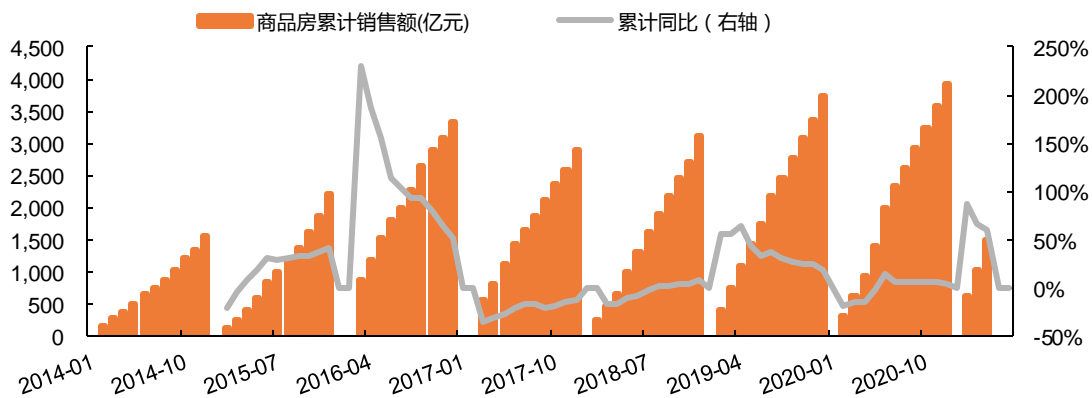
**2016年销售面积达到峰值，2021H1成交有所放量：**由于房价过快上涨催化，2016年1-2月累计销售面积、1-3月累计销售金额同比增速达到近5年峰值，分别同比增长181.2%、230.1%，2016年全年销售面积2494.1万平方米，为近5年最高位。随着2016年“外地人限购”等调控政策出台，2017年以来楼市热度回归平淡，成交周期性特征明显淡化，全年成交量回落至1900-2200万平方米区间。经历长达4年多的楼市调整后，2021H1全市成交有所回暖，累计销售面积同比增长19.2%，较2019年同期增长20.2%。

图表4 苏州历年商品房累计销售面积及同比



资料来源:WIND, 平安证券研究所

图表5 苏州商品房累计销售金额及同比

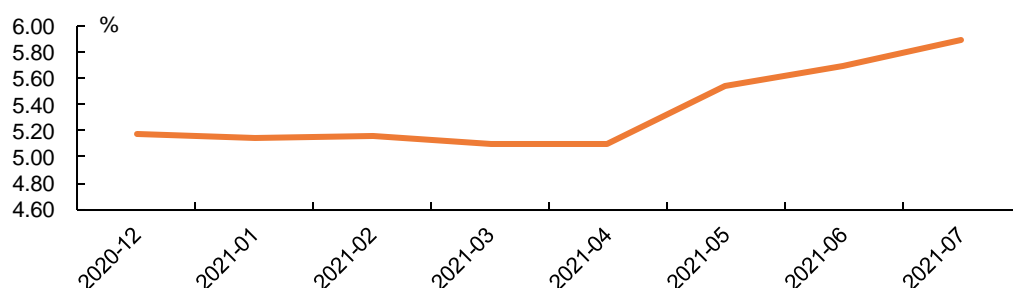


资料来源:中指院, 平安证券研究所

进一步来看，结合实地调研情况，近期苏州楼市已出现几点变化：

- **房贷额度收紧、房贷利率上调、放款周期明显拉长：**2020年末银保监会出台“房贷两集中”管理制度，限制各大银行房贷占比上限。苏州房贷收紧现象较为明显，首套房房贷利率从2020年末的5.1%左右上调至当前的5.9%，二套房上调至6.1%-6.2%区间。放款周期方面，2020年放款周期约1-4周，但目前需2-3个月，部分二手房甚至出现停贷。

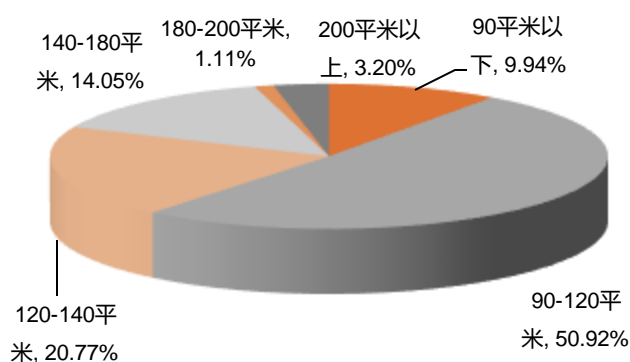
图表6 2021Q2 苏州房贷利率快速上行



资料来源:WIND, 苏州本地宝, 平安证券研究所

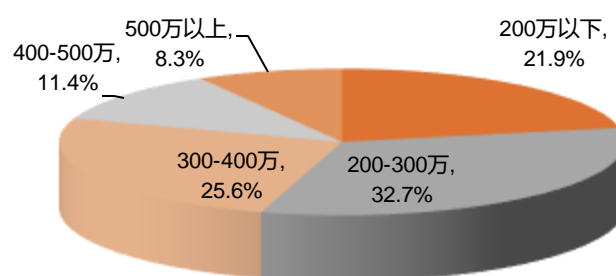
- **分销依赖度加大:** 楼盘销售中, 分销占比逐年提升。苏州自 2016 年开始限购, 2017 年起开始出现阶段式分销, 最初给分销渠道 2 万提成或者 1 个百分点左右佣金, 目前 2-3 个百分点佣金比例为常态。
- **户型上出现“舒适让步功能”趋势:** 从成交结构上看, 面积 90-120 平米、总价 200-300 万住房仍为成交主力。但由于居民购买力上升幅度不及房价涨幅, 以及监管对于“偷面积”、“赠送面积”等行为审查严格, 苏州户型设计已出现“舒适让步功能”的趋势。比如 2015 年房价大幅上涨前, 100 平米左右住房通常设计为“2+1(书房)”户型带 1 卫, 105 平米左右户型才会配置 2 卫。而目前 100 平米左右住房通常设计为“3 房 2 卫”户型, 120 平米左右住房可设计成 4 居室。

图表7 2021H1 苏州市区成交结构 (按面积划分)



资料来源:中指院, 平安证券研究所

图表8 2021H1 苏州市区成交结构 (按总价划分)



资料来源:中指院, 平安证券研究所

## 1.2 苏州“四限”政策严格, 调控“先人一步”

**苏州楼市政策精准调控效果较好:** 2021 年年初以来长三角城市楼市热度较高, 房地产政策陆续加码, 调控城市范围逐渐扩大。苏州自 2016 年 10 月起便已出台严格限购政策, 如: 外地户籍在苏州限购

区域购房，需在购房之日前 2 年内连续缴纳 1 年以上社保等；后续又相继加码，如张家港市商品房（含新房、二手房）限售 2 年，“新房限售 3 年、二手房限售 5 年”由苏州园区推广至全苏州市区等。2019 年 7 月苏州再次出台升级版“四限”政策，对外地购房进一步限制，完善差异化信贷政策，并基本沿用至今。苏州地处热度较高的长三角核心区域，但近年楼市运行整体平稳，即得益于调控政策“先人一步”且持续完善，实施效果整体较好。

图表9 苏州现行限购、限贷与限售政策

限购政策			
非苏州户籍		苏州户籍	
首套房	二套房	拥有二套及以上住房且房贷未结	拥有三套房及以上住房
购房之日前 3 年内苏州市范围内 2 年及以上个人所得税缴纳证明或社会保险（城镇社会保险）缴纳证明	限购	不限购，停贷	限购
差异化信贷政策（首付比例）			
首套房（从未购置住房或无房无贷）	二套房（有一套房且房贷已结清/有一套房且无房贷记录）/首套房（无房且房贷已结清）	二套房（有一套房且房贷未结清）	拥有两套及以上住房
30%	50%	80%	停贷
限售政策（限售年份）			
新房		二手房	
3 年		5 年	
注： 1、限购范围：苏州市区（姑苏区、吴中区、相城区、吴江区、高新区、工业园区）、昆山市、太仓市； 2、个税及社保缴纳范围：苏州大市范围，含苏州市区（姑苏区、吴中区、相城区、吴江区、高新区、工业园区）、昆山、太仓、常熟、张家港等 4 市范围； 3、限售计算起止时间：自取得不动产产权之日起； 4、限售范围：苏州市区（即姑苏区、吴中区、相城区、吴江区、高新区、工业园区）。			

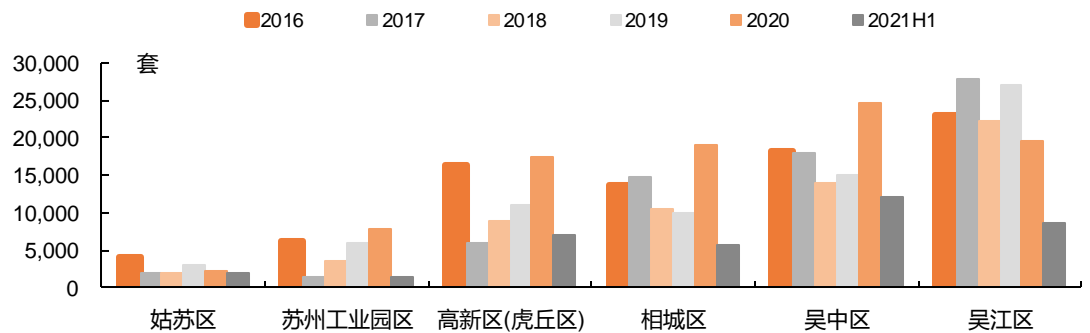
资料来源：苏州住建局，平安证券研究所

### 1.3 片区冷热不均，板块分化显著

**吴江区、吴中区为供应及成交主力：**苏州市区 6 区中，高新区、姑苏区、工业园区的产业配套较为集中，但房价高企且供应较少。相比之下，吴江和吴中 2 区占地面积较大、供应充沛且房价较低，与之匹配的购房受众群体更为宽泛，叠加近年苏州地铁、地上公路等交通日益完善，逐步成为苏州市区供应及成交主力。近 5 年 2 区合计供应面积、销售面积约为苏州市区总供应、总销售的 50%。目前各区商品住宅库存较为健康，存量主要集中于吴中区、吴江区，2 区合计占苏州市区总库存的 54.7%。

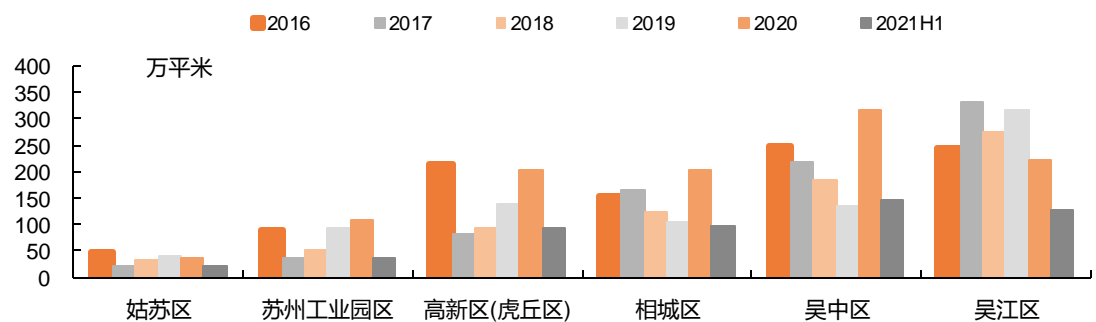


图表10 苏州市区各区商品住宅2016-2021H1 批准上市套数



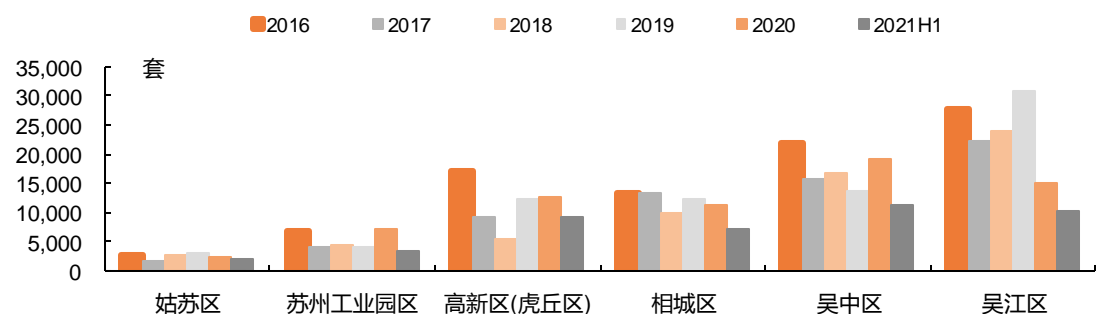
资料来源:中指院, 平安证券研究所

图表11 苏州市区各区商品住宅2016-2021H1 批准上市面积



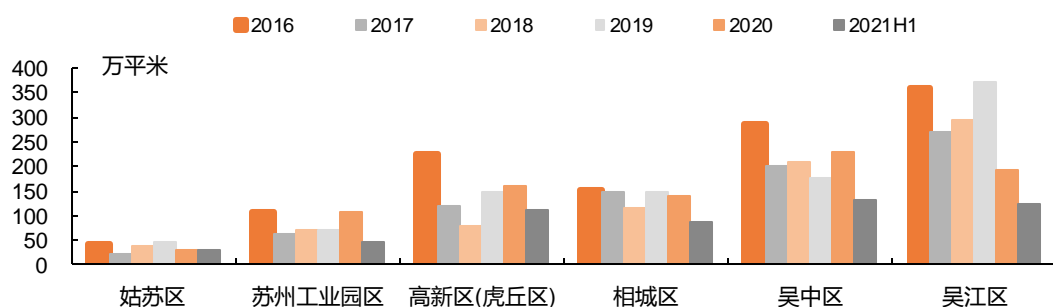
资料来源:中指院, 平安证券研究所

图表12 苏州市区各区商品住宅2016-2021H1 销售套数



资料来源:中指院, 平安证券研究所

图表13 苏州市区各区商品住宅2016-2021H1销售面积



资料来源:中指院, 平安证券研究所

苏州各片区楼市冷热不均，工业园区、高新区的狮山、科技城为热点板块；草根调研了解到，整个工业园区、高新区的狮山、科技城为苏州热点板块，其中工业园区奥体板块为近年新晋热门。热点盘摇号中签率仅为5%-10%，而冷门片区开盘去化率仅为个位数。

从调研房企城市公司了解到，2021H1苏州市区各区平均去化率如下：

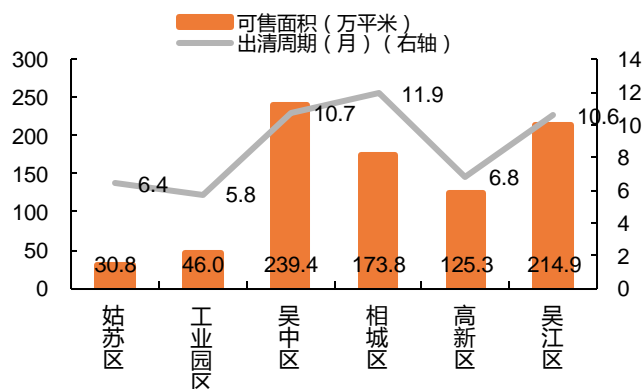
- 工业园区 2021H1 平均去化率 61%。
- 高新区 2021H1 平均去化率 55%，其中狮山、科技城板块热度不亚于工业园区，高新区其余板块则热度平平。
- 吴江区 2021H1 平均去化率 52%。吴江太湖西城、运东为热门板块，运东承接刚需，且距姑苏区通勤时间较短；其余板块则热度一般。
- 吴中区 2021H1 平均去化率 51%，同样冷热不均。
- 相城区 2021H1 平均去化率 44%，望亭、阳澄湖板块开盘去化率最低不足 10%。
- 姑苏区 2021H1 平均去化率 42%，姑苏区是老城区、传统市中心，推盘较少。去化率低主要因：一是客群有限（以姑苏区当地改善客户为主）；二是户型偏大、总价偏高（350w 为起步价，大部分户型在 120 平米及以上，不乏复式、叠拼）。

图表14 苏州市区各区商品住宅销售价格(截至 2021H1)



资料来源:中指院,平安证券研究所

图表15 苏州市区各区商品住宅可售面积及出清周期(截至 2021H1)



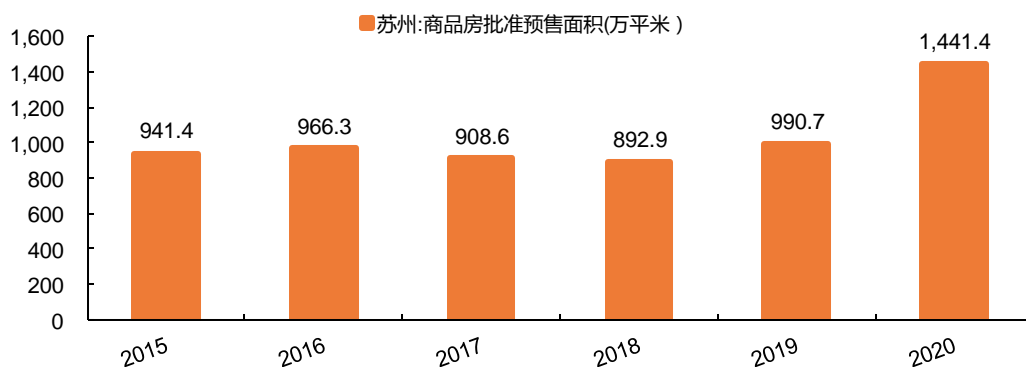
资料来源:中指院,平安证券研究所

## 二、供应稳中有升，土拍制度相对合理

### 2.1 全市商品房供应稳中有升，2021H1 市区销供比有所抬头

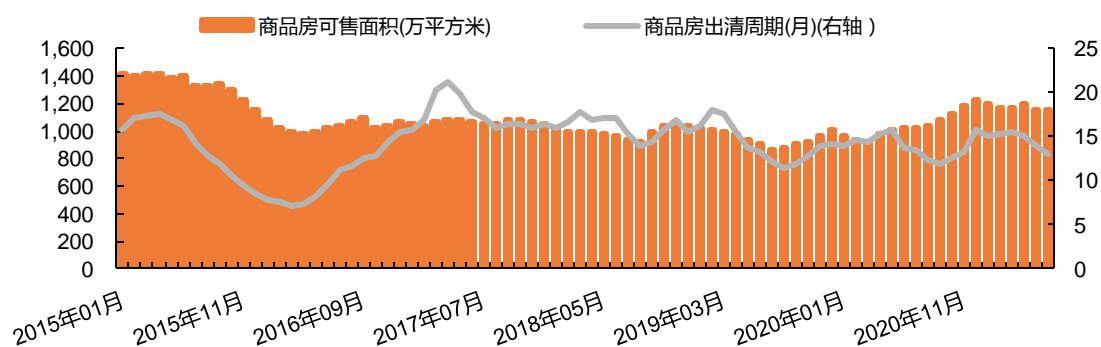
供应及可售面积充沛，出清周期处近年低位：从批准预售面积上看，2015-2019 年全市商品房批准预售面积基本稳定在 900-1000 万平方米左右，2020 年批准预售面积明显放量，市区当年销供比近年首次回落至 1 以下。随着 2021H1 成交有所放量，全市库存面积及出清周期整体健康，2021H1 全市商品房可售（存量）面积 1150 万平方米，出清周期约 12.9 个月，较上年末下降 2.75 个月；市区住宅销供比亦较 2020 年的 0.85 大幅提升至 1.21。

图表16 苏州 2015-2020 年商品房批准预售面积



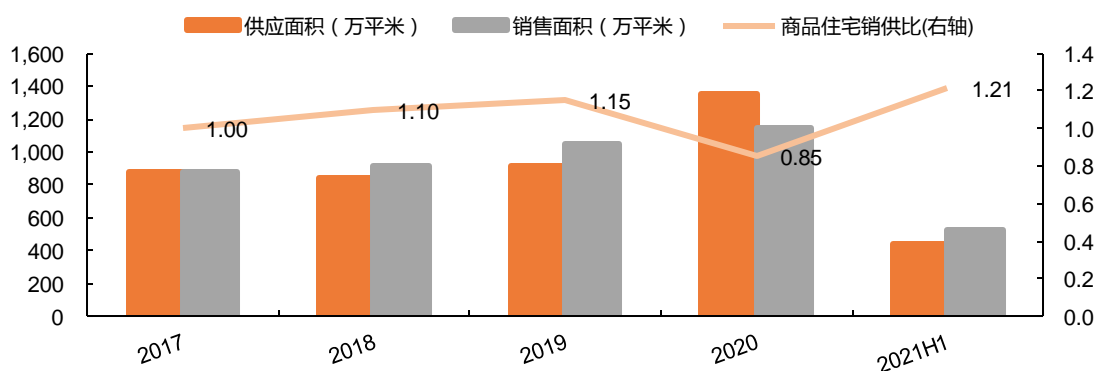
资料来源:WIND,平安证券研究所

图表17 苏州 2015-2021H1 商品房可售面积及出清周期变化



资料来源:中指院, 平安证券研究所

图表18 苏州市区六区 2017-2021H1 商品住宅销供比



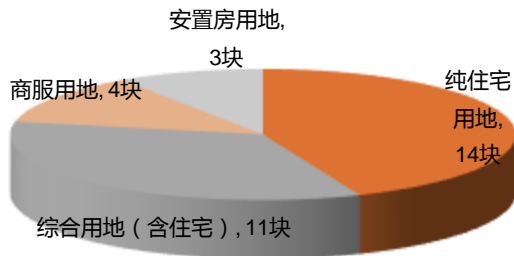
资料来源:中指院, 平安证券研究所

注: 苏州市区六区指姑苏区、工业园区、高新区、吴中区、吴江区、相城区

## 2.2 首批集中供地热度较高，竞价规则为房企留有收益空间

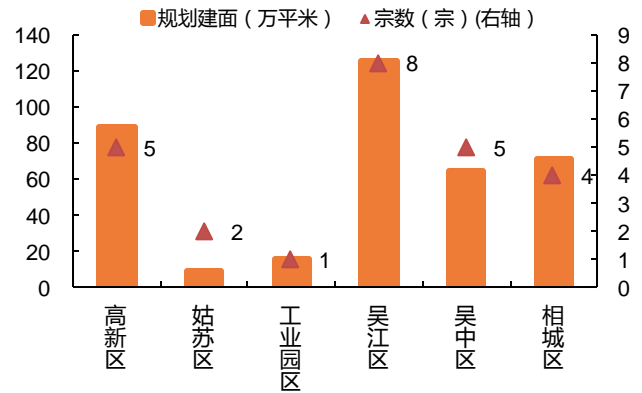
首批集中供地热度较高，吴江区、高新区为供地主力：2021年苏州市区住宅用地供地计划为615.2万平方米，较2020年计划（560万平方米）增长9.9%，保持稳中有升趋势。根据苏地网挂[2021]5号公告，苏州市区于4月、7月、10月统一发布住宅用地出让公告，首批供地面积247.8万平，约占全年供地计划的40.3%，共出让32宗地块。从区域布局来看，安置房地集中于吴江区，其余25宗涉宅用地6区均有分布，其中吴江区、高新区为供地主力，工业园区和姑苏区供应量较少。

图表19 苏州首批集中供地地块（按性质划分）



资料来源：中指院，平安证券研究所

图表20 苏州首批供地涉宅用地（按地域划分）



资料来源：中指院，平安证券研究所

**出让规则沿用“一次报价”制度，房企拿地收益预期较稳：**苏州首次集中供地，竞买规则延续2019年以来的“一次报价”制度，即土地竞价超过一定价格的，网上竞价中止，转为“一次报价”，按最接近所有报价平均价的原则确定竞得人，有效将土地溢价率控制在15%以内，地块挂牌楼面价及土地溢价率保持平稳态势。在相对合理的范围内，为房企后期开发留有较为稳定的收益预期，激发房企参拍热情。从首批成交热度来看，14宗宅地进入一次报价区间，考虑土拍热度较高，后续批次不排除出台“禁马甲”等措施完善土拍措施。

**限制性地块占比较多，央国企及品牌房企拿地优势较大：**多宗地块设置较为复杂特殊的出让条件，如要求房企配建载体、产业投资、总部引进、学校引进等。地块出让的同时升级区域内配套，对房企实力和资源是一大考验，实力雄厚的品牌房企在拿地能力和拿地意愿上都相对更强。从房企拿地情况看，恒力拿下4宗宅地，华侨城连落3子，万科、中梁、中锐各摘得2宗宅地，苏高新集团、中海、美的、保利、绿城、雅居乐、新力等品牌房企均有所斩获。从拿地企业来看，在“三道红线”束缚下，集中供地对企业的资金优势提出更高要求，央国企拿地成为主流，武汉城发亦首进苏州。

图表21 苏州首批集中供地部分地块出让限制性要求

地块编号	地块位置	限制性要求
苏地2021-WG-22号	吴中区太湖新城东太湖路南侧、龙翔路西侧	须在A区内建设1所床位数不少于250张的民营三级甲等儿童医院;在竞得土地后50日内,须引入社会科学文献出版社出版的《中国医院竞争力报告》(2019-2020)中 <u>社会办医医院集团100强</u> 前10强的企业或其控股企业运营该医院:所引入的医院运营方须与《2019中国医院排行榜》(复旦大学医院管理研究所发布)中同时在 <u>小儿内科</u> 及“ <u>小儿外科专科排行榜前10</u> 的医院达成实质性合作。
苏地2021-WG-24号	吴中区太湖新城移舟街东侧、景周街南侧	须在竞得土地后50日前,引进至少1家2011年至2020年(连续十年)中国企业联合会、中国企业家协会公布的中国企业500强中前20强企业全资控股的企业区域总部,该总部须为其行政总部、投资总部、结算总部、销售总部中至少一种。
苏地2021-WG-31号	相城区元和街道相城大道西、	为保证项目商业运营质量,须在竞得之日起60天内引进一家中国房地产开发企业 <u>商业地产综合实力前15名企业</u> (以中国房地产业协会正式对外公布的《2021

	纪元路两侧	中国房地产开发企业商业地产综合实力TOP50》为准)负责商业的管理运营,并签订相关协议。
苏地2021-WG-35号	高新区浒墅关马涧路绿化地北、罗家门路西	自该地块成交后1年内,须在高新区浒关经开区范围内开工建设计容建筑面积不少于33万方的数字经济产业园项目。
WJ-J-2021-002	吴江开发区湖心东路南侧、兴东路侧地块	须在竞得土地内进行高品质住宅开发建设的同时,按吴江经济技术开发区规划要求,在太湖梢规划范围内另行投资建设一座文化旅游商业综合项目。
WJ-J-2021-003	吴江区东太湖度假区(太湖新城)苏州湾大道西侧、东太湖大道北侧	须引进一家国资控股的氯碱通用树脂材料领域龙头企业在吴江区发展业务,该氯碱通用树脂材料领域龙头企业或控股子公司需为中国工业大奖获奖名单企业。
WJ-J-2021-004	吴江高新区(盛泽镇)潜龙渠东侧地块	须引入高端智能制造项目落地盛泽镇,项目规划总投资不低于10亿元人民币。
WJ-J-2021-005	吴江高新区(盛泽镇)绸都大道西侧野河荡东侧地块	<b>须引入国内一流大学建设高校(42所)附属中学注册落户盛泽镇。</b>
WJ-J-2021-009	吴江区震泽镇镇南路与梅新路交叉西南侧地块	须引进不少于2000平米的创新类互联网门店品牌,品牌所屋关联公司系《财富》中国500强前40位企业旗下品牌。

资料来源:中指院,平安证券研究所

图表22 苏州首批集中供地部分地块出让情况

地块编号	板块	成交价(万元)	成交楼面价(元/平)	溢价率(%)	拿地企业
WJ-J-2021-002	同里	254620.64	9792.78	0	绿地&恒力
WJ-J-2021-003	(吴江)太湖新城	103948.91	4930.81	0	中海&金茂&新疆中泰
WJ-J-2021-004	盛泽	14883	9938.65	0	恒力
WJ-J-2021-005	盛泽	194902.69	4256.34	0	恒力
WJ-J-2021-006	盛泽	96111.35	9594.35	14.58	中锐
WJ-J-2021-007	盛泽	2887.34	3529.21	0	恒力
WJ-J-2021-008	七都	47842.88	4219.57	1.27	中梁

WJ-J-2021-009	震泽	47991.67	5552.5	14.88	中梁
WJ-J-2021-010	同里	11006.92	460	0	吴江东运房地产
WJ-J-2021-011	(松陵)南部新城	8870.51	543.16	0	吴江城市建设
WJ-J-2021-012	盛泽	1976.3	425	0	盛泽投资
苏地2021-WG-16号	姑苏核心	56394.31	27778.25	13.38	华侨城
苏地2021-WG-17号	姑苏核心	216307.63	28351.5	13.41	华侨城
苏地2021-WG-18号	通安	200145.42	12328.01	11.72	绿城
苏地2021-WG-19号	胥口	68180.3	11654.11	14.16	旭辉
苏地2021-WG-20号	吴中核心	102838.11	17735.63	14.42	万科
苏地2021-WG-21号	吴中核心	57639.62	14206.92	13.43	美的置业
苏地2021-WG-22号	(吴中)太湖新城	372884	13204.92	0	复地
苏地2021-WG-24号	(吴中)太湖新城	238386	11727.5	0	中建三局
苏地2021-WG-29号	渭塘	11111.27	12246	11.33	万科
苏地2021-WG-30号	太平	111073.24	14521.2	11.7	中锐
苏地2021-WG-31号	相城核心	577737.16	13792.87	11.1	华侨城
苏地2021-WG-32号	科技城	184522.36	15192.71	12.54	武汉城发
苏地2021-WG-33号	通安	178887.95	15646.9	13.29	保利发展
苏地2021-WG-34号	浒墅关	86100	5168.09	0	伟光汇通&新力
苏地2021-WG-35号	阳山	367828	11409.68	0	苏高新集团
苏地2021-WG-37号	渭塘	123104	13702.05	9.62	雅居乐
苏园土挂(2021)02	体育公园	400221.96	25224.08	14.97	南京安居

资料来源：中指院，平安证券研究所

### 三、城市基本面向好，产业人口为楼市有力支撑

#### 3.1 位于长三角都市圈核心区位，人口虹吸效应保障住房购买力

**位于紧邻上海的长三角核心区域：**苏州紧邻上海，位于上海100公里都市圈范围内，属于其紧密联系圈层及强辐射区，经济发展亦受上海带动明显。同时苏州处于长三角的交通接点和沪宁杭的中心位置，沪宁铁路、沪宁高速等多条主干线贯通南北。苏州市区至上海市区的高铁时长仅不足半小时，苏州下属的县级市昆山市至上海市区的高铁时长仅10余分钟，可与上海实现同城生活。

**苏州在省内具备人口虹吸效应：**受益于上海及长三角周边产业带动及联动，苏州当地电子信息产业、装备制造业等较为发达，亦吸引高校毕业生等诸多外来人口前来筑巢。据江苏省教育厅介绍，截至“十三五”末，江苏高校毕业生中近四分之三留苏就业，苏州、南京等城市为毕业生首选，同时江

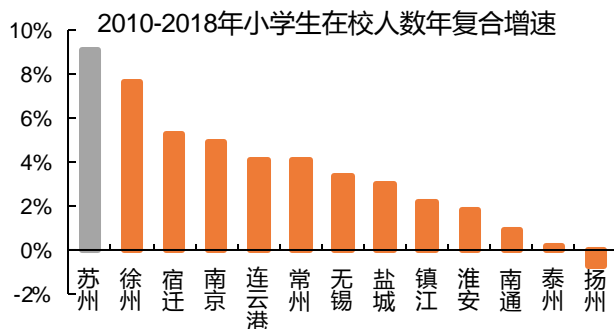
苏省为全国高校数量最多的省份，高层次人才呈净流入状态。从人口统计数据上看，苏州2010-2018年小学生在校学生人数增速、截至2019年的外来人口数量、2014-2019年年均户籍人口增量均居全省第一。人口持续净流入，亦带来源源不断的刚性购房需求。

图表23 苏州处以“上海”为核心的长三角中心区域



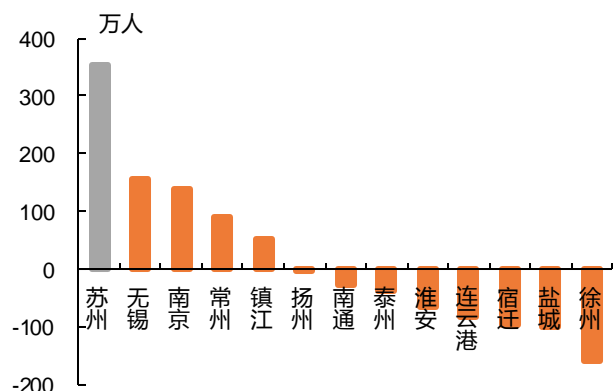
资料来源：百度，平安证券研究所

图表24 苏州 2010-2018 年小学生人数增速全省第一



资料来源：WIND，平安证券研究所

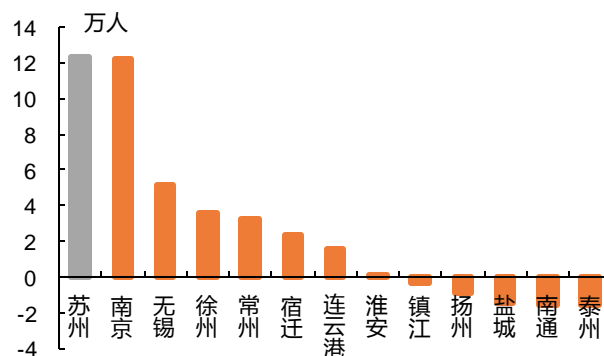
图表25 江苏省各市外来人口（2019）



资料来源：WIND，平安证券研究所

注：外来人口为常住人口和户籍人口的差值

图表26 江苏省各市 2014-2019 年年均户籍增量人口



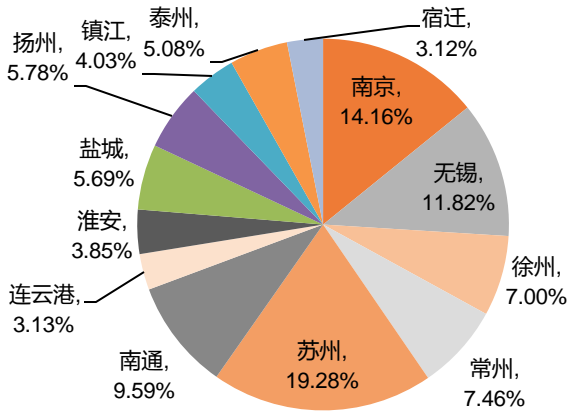
资料来源：WIND，平安证券研究所

### 3.2 产业经济发达，房价收入比良好

**GDP位于全国前列，“藏富于民”人均购房能力较强：**苏州产业结构以第二、第三产业较为发达，截至2020年，苏州于全省GDP总量占比达19.3%，GDP总量居全省首位，全国各城市第6位。同时苏州拥有6个国家级经济开发区、2个国家级高新区，其中以工业园区为代表的经济开发区汇集了大量外资及新兴产业，人均可支配收入亦在全省遥遥领先。从房价收入比看，2019年苏州房价收入比仅9.6，远低于全国及长三角一二线城市，侧面反映当前房价尚不存在明显泡沫。

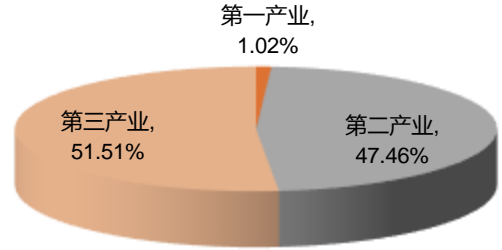


图表27 各市 GDP 于江苏省 GDP 占比 (2020)



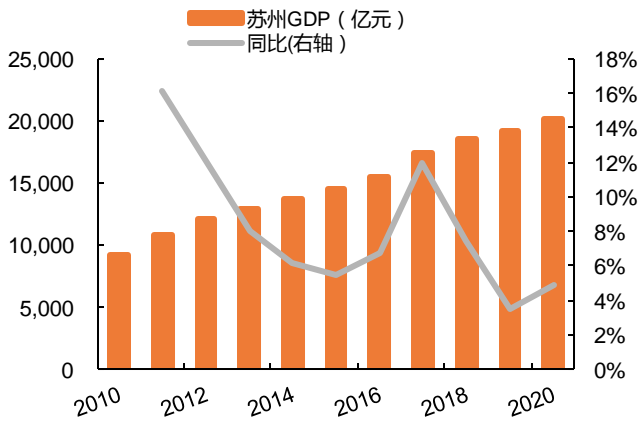
资料来源: WIND, 平安证券研究所

图表28 苏州 GDP 结构 (2019)



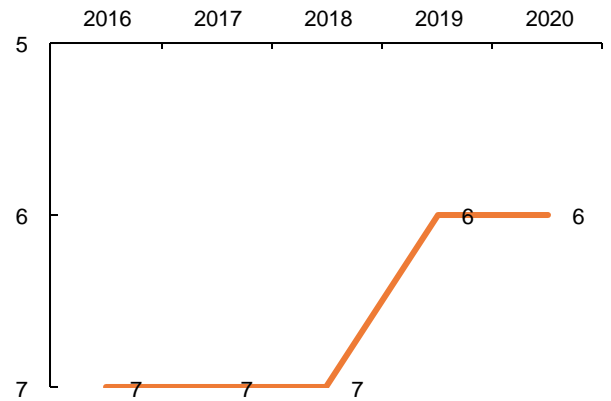
资料来源: WIND, 平安证券研究所

图表29 苏州近年 GDP 及同比增速



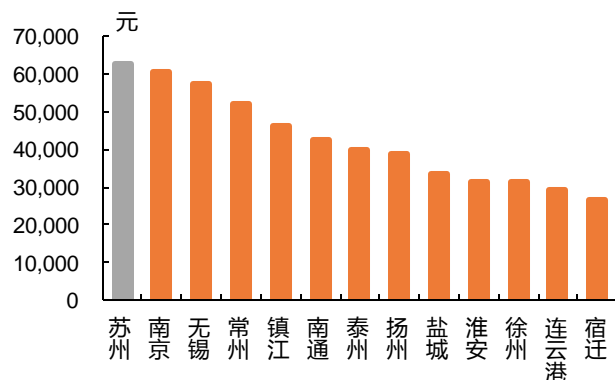
资料来源: WIND, 平安证券研究所

图表30 苏州 GDP 全国城市排名



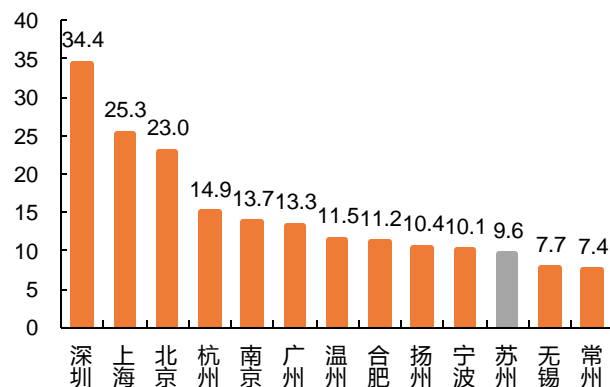
资料来源: 国家统计局, 平安证券研究所

图表31 江苏省各市人均可支配收入(2020)



资料来源: WIND, 平安证券研究所

图表32 全国及长三角主要城市房价收入比(2019)



资料来源: WIND, 平安证券研究所

## 四、典型楼盘情况

近期我们实地走访了吴江区、姑苏区、工业园区的3个典型楼盘,从微观层面进一步观察苏州楼市情况。从走访情况看,园区部分新盘由于存在价格倒挂,通常开盘即售罄且摇号“人房比”较高,热度相对较高;其余各区楼盘通常无法开盘即售罄,个别板块甚至不同程度遇冷。

### 4.1 吴江区:旭辉吴门里

**定位刚需,配套完善:**旭辉吴门里项目位于吴江运东核心——运河公园板块,庞山路东侧东太湖大道北侧,毗邻运河公园、运东市政公园。交通上直达东环南延高架,距苏州轨交4号线庞金路站仅约800米,可实现约15分钟通达吴江主城,约20分钟到达园区独墅湖,35分钟到达园区金鸡湖、苏州古城。项目总建筑面积约16.4万 $m^2$ ,总户数1789户,限价均价约20000元/平米。产品定位刚需,周围教育、医疗、商业、产业等配套齐全,总价约200多万即可购得二房或三房户型。

**2020年市场尚可,2021年加推蓄客去化承压:**草根调研了解到,项目首批于2020年12月开盘,彼时需要摇号。2021年受房贷利率上浮、放款周期拉长影响,5月加推的300-400套房源中,至调研日(7月21日)仍剩余100套左右待售。项目于7月底再次加推292套,但由于处传统淡季及市场受调控趋冷,且并非苏州热门板块,至调研日(7月21日)蓄客量仍较低。

图表33 旭辉吴门里区位



资料来源：旭辉官网，平安证券研究所

图表34 旭辉吴门里售楼处



资料来源：平安证券研究所

## 4.2 姑苏区：同文华庭

**位于传统老市区中心，住宅氛围浓厚：**同文华庭，位于彩香路168号，规划配套有金闾实验小学、石路商圈、三级甲等医院苏州大学附属第二人民医院等。因姑苏区限高（总高24米，7层），规划有9幢洋房，共260户，其中8幢7层，1幢6层，户型108-123平米不等，主打3-4居室，容积率不高于1.2，均价约为41500元/平方米。地块周边生活居住氛围比较浓厚，靠近轨交1号线桐泾北路站和2号线石路站，周边住宅多为房龄15-20年的旧小区，距该地块较近的新房栖霞栖园项目价格约3.9万/平。

**核心区域稀缺新房，去化尚可：**据草根调研了解到，该楼盘于今年6月15日开盘，推盘260套，递交材料客户1000余户，参与认筹客户300余户，当天去化率约70%。由于总价高、新盘与周边二手房无倒挂价差，且开发商对该楼盘认筹要求严格（30万冻资、300万及以上存款验资，7天内付首付），截至调研日（7月21日）尚有10余套房源尚未售罄，但整体看去化难度不大。

图表35 同文华庭楼盘位置



资料来源：百度地图，平安证券研究所

图表36 同文华庭售楼处沙盘



资料来源：平安证券研究所

### 4.3 中海明耀华庭

**园区奥体板块限价盘，价格倒挂致认筹火热：**中海明耀华庭位于苏州园区奥体板块，钟南街与港田路交汇处，奥体板块为近年苏州新晋热门板块。该地块由中海以约35.6亿元总价拿下，楼面价约30287元/平米，溢价率38%，拍地时为近10年来园区地王。此地块要求现房销售，同时要求销售时采取园区就业本科学历以上人才优先选房政策。该项目共有29栋建筑，总户数880户，面积段约120平米-170平米。草根调研了解到，项目定位中高端，售价限价4万元/平米左右，周边二手房单价约5-8万不等，存在一定价格倒挂，项目开盘即售罄。

图表37 中海明耀华庭位置



资料来源：百度地图，平安证券研究所

图表38 中海明耀华庭在建中



资料来源：平安证券研究所

## 五、风险提示

- 1) 调控政策持续从严，若调控力度超预期，或带来楼市下行风险；
- 2) 若后续土拍维持较高热度，或存在土地出让限制性条件增多可能，加剧房企拿地难度；
- 3) 行业金融监管力度超预期风险，热点城市房贷利率存在进一步上行压力。

## 平安证券研究所投资评级：

### 股票投资评级：

- 强烈推荐（预计 6 个月内，股价表现强于沪深 300 指数 20% 以上）
- 推 荐（预计 6 个月内，股价表现强于沪深 300 指数 10% 至 20% 之间）
- 中 性（预计 6 个月内，股价表现相对沪深 300 指数在  $\pm 10\%$  之间）
- 回 避（预计 6 个月内，股价表现弱于沪深 300 指数 10% 以上）

### 行业投资评级：

- 强于大市（预计 6 个月内，行业指数表现强于沪深 300 指数 5% 以上）
- 中 性（预计 6 个月内，行业指数表现相对沪深 300 指数在  $\pm 5\%$  之间）
- 弱于大市（预计 6 个月内，行业指数表现弱于沪深 300 指数 5% 以上）

### 公司声明及风险提示：

负责撰写此报告的分析师（一人或多人）就本研究报告确认：本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格。

平安证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格。本公司研究报告是针对与公司签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本公司研究报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。未经书面授权刊载或者转发的，本公司将采取维权措施追究其侵权责任。

证券市场是一个风险无时不在的市场。您在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。请您务必对此有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。

市场有风险，投资需谨慎。

### 免责条款：

此报告旨在发给平安证券股份有限公司（以下简称“平安证券”）的特定客户及其他专业人士。未经平安证券事先书面明文批准，不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容及其复印本予任何其他人。

此报告所载资料的来源及观点的出处皆被平安证券认为可靠，但平安证券不能担保其准确性或完整性，报告中的信息或所表达观点不构成所述证券买卖的出价或询价，报告内容仅供参考。平安证券不对因使用此报告的材料而引致的损失而负上任何责任，除非法律法规有明确规定。客户并不能仅依靠此报告而取代行使独立判断。

平安证券可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。报告所载资料、意见及推测仅反映分析员于发出此报告日期当日的判断，可随时更改。此报告所指的证券价格、价值及收入可跌可升。为免生疑问，此报告所载观点并不代表平安证券的立场。

平安证券在法律许可的情况下可能参与此报告所提及的发行商的投资银行业务或投资其发行的证券。

平安证券股份有限公司 2021 版权所有。保留一切权利。

## 平安证券

### 平安证券研究所

电话：4008866338

#### 深圳

深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座 25 层  
邮编：518033

#### 上海

上海市陆家嘴环路 1333 号平安金融大厦 26 楼  
邮编：200120  
传真：(021) 33830395

#### 北京

北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心北楼 15 层  
邮编：100033